

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

持續關連交易

物業管理總框架協議的補充協議

及

修訂年度上限

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



建泉融資有限公司

VBG Capital Limited

補充協議及修訂年度上限

茲提述本公司日期為2020年2月25日的招股章程，內容有關物業管理總框架協議及其項下的各項交易及年度上限。

經考慮向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務預期規模及範圍擴大，將納入永鑽集團及正商實業集團的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，因此本公司於2020年8月28日分別與永鑽及正商實業訂立永鑽補充協議及正商實業補充協議，以修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的若干條款。此外，董事會亦建議修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下擬進行的相關交易於截至2022年12月31日止三個財政年度各年的年度上限。補充協議須於股東特別大會取得獨立股東批准後方可作實。

上市規則的涵義

張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約66.76%乃由張女士的母親黃女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。因此根據上市規則第14A.07(4)條永鑽集團及正商實業集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

鑒於本集團根據物業管理總框架協議（經補充協議修訂）提供的物業管理及增值服務的經修訂年度上限總額的一項或多項適用百分比率超過25%，且經修訂年度上限總額超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A章補充協議、該等交易及經修訂年度上限構成本公司的持續關連交易，須遵守重新刊發公告、通函及經獨立股東批准的規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限尋求獨立股東批准。

本公司已設立獨立董事委員會以考慮補充協議、該等交易及經修訂年度上限，並就補充協議、該等交易及經修訂年度上限是否屬公平合理，是否按一般或更優商業條款及是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2020年9月18日或之前向股東寄發一份通函，內容乃關於（其中包括）(a)有關補充協議、該等交易及經修訂年度上限的進一步詳情；(b)建泉融資就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而發出的推薦建議函件；及(d)股東特別大會通告。

補充協議

茲提述本公司日期為2020年2月25日的招股章程，內容有關物業管理總框架協議及其項下的各項交易及年度上限。

如本公司日期為2020年2月25日的招股章程所披露，於2020年2月18日本公司分別與永鑽、正商發展及正商實業訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日。根據該等協議，本公司同意分別向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務。就物業管理總框架協議各自項下的持續關連交易而言，聯交所已授予豁免，可免於嚴格遵守有關公告、通函及獨立股東批准的規定，惟前提條件是物業管理總框架協議各自截至2022年12月31日止三個財政年度各年的總額不超過各自的年度上限。有關物業管理總框架協議的主要條款請參閱本公司日期為2020年2月25日的招股章程。

經考慮向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務預期規模及範圍擴大，將納入永鑽集團及正商實業集團的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，因此本公司於2020年8月28日分別與永鑽及正商實業訂立永鑽補充協議及正商實業補充協議，以修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的若干條款。此外，董事會亦建議修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下擬進行的相關交易於截至2022年12月31日止三個財政年度各年的年度上限。補充協議須於股東特別大會取得獨立股東批准後方可作實。

本公司未與正商發展訂立任何補充協議，而董事會不建議修訂正商發展物業管理總框架協議項下擬進行的交易的年度上限。

主要條款

永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議經補充協議修訂後的主要條款如下：

補充協議日期： 2020年8月28日

訂約方： 永鑽補充協議：

(1) 本公司；及

(2) 永鑽

正商實業補充協議：

(1) 本公司；及

(2) 正商實業

期限： 補充協議各自於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的期限自上市日期起直至（其中包括）2022年12月31日，除非分別根據永鑽物業管理總框架協議或正商實業物業管理總框架協議的條款提前終止。

先決條件： 補充協議及其項下擬進行的各項交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。

主旨（由補充協議補充）： 根據永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

根據補充協議，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務修訂為包括：

- 一 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房；及(iii)永鑽或正商實業指定的專用區域(視情況而定)的維修保養以及客戶服務；及
- 一 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

定價政策
(由補充協議補充)

收費的基準乃取決於所提供的物業管理及增值服務的性質。

對於(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房之綠化及園藝服務；及(iii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定的專用區域之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團管理的建築面積每平方米的單位費率。

對於銷售處及樣品房(綠化及園藝服務除外)之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額。

對於增值服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上最少8%利潤釐定的單位費率或固定金額。

對於公共區域需要物業管理服務的每項物業工程，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到邀標。對於其他物業管理及增值服務(包括銷售處及樣品房以及永鑽集團或正商實業集團指定的專用區域的物業管理服務及增值服務)，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到報價邀約。

倘若本集團決定投標或提交報價，本集團將在考慮以下因素後釐定投標金額或報價：(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及品質；(iii)預計經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支)；(iv)地方政府及／或相關監管當局就物業管理費指定的標準費用或定價指引(如有)；(v)本集團通常對未售物業提供物業管理費50%的折扣；及(vi)潛在競爭者的定價。標書或報價所載的服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款。

建議年度上限：
(由補充協議補充)

根據永鑽補充協議，年度上限修改如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
原有年度上限	19.5	24.5	28.5
經修訂年度上限	24.0	42.0	45.5

根據正商實業補充協議，年度上限修改如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
原有年度上限	9.5	19.5	23.0
經修訂年度上限	21.0	66.0	66.0

除上文披露者外，永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下的所有現有條款及條件保持不變。

正商發展物業管理總框架協議的條款及條件無變更。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的歷史交易金額如下：

	截至31日止年度		
	2017年 人民幣百萬元 概約值	2018年 人民幣百萬元 概約值	2019年 人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	8.9	10.4	15.4
正商實業集團	無	5.3	8.6

訂立補充協議及修訂年度上限的原因及益處

本集團已採納進一步擴張其物業管理業務的策略，向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理服務將予擴大，增加(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、永鑽集團及正商實業集團開發的銷售處及樣品房的維修保養以及客戶服務。由於向永鑽集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務的銷售處及樣品房位於非住宅物業，因此本集團認為提供銷售處及樣品房物業管理服務與其現有業務性質類似，而提供銷售處及樣品房物業管理服務僅為現有物業管理業務範圍的延伸。

截至2020年6月30日止六個月，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的未經審核實際交易金額如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	
— 截至2020年12月31日止年度的年度上限	19.5
— 未經審核實際交易金額	7.4
正商實業集團	
— 截至2020年12月31日止年度的年度上限	9.5
— 未經審核實際交易金額	3.3

於本公告日期，本集團已獲選向永鑽集團及正商實業集團旗下項目的以下數目的銷售處及樣品房提供物業管理服務。

銷售處及 樣品房

永鑽集團	5
正商實業集團	16

鑒於本集團將向永鑽集團及正商實業集團項目（即本集團提供服務的新型非住宅物業）的銷售處及樣品房提供額外物業管理及增值服務，因此，董事會預期物業管理總框架協議項下的年度上限將被超過，因此建議修訂年度上限。

經修訂年度上限乃計及以下因素後釐定：

- (i) 截至2020年6月30日止六個月，永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下所招致的未經審核實際交易金額；
- (ii) 本集團已獲邀請提供費用報價或已獲選提供物業管理服務的銷售處及樣品房的數量及規模；
- (iii) 本集團已獲邀請提供費用報價或已獲委聘提供物業管理服務的物業的交付日期及銷售時間表；
- (iv) 透過報價取得永鑽集團及正商實業集團銷售處及樣品房的物業管理項目的過往成功率；及
- (v) 預計交付日期、預計將交付的建築面積及其他儲備物業中預計未售物業及停車位的比例維持不變。

未來本集團亦將在合適機會出現時向獨立第三方開發的物業項目提供類似的銷售處及樣品房物業管理服務。

董事認為，儘管本集團一直提供銷售處及樣品房物業管理服務，經考慮以下因素後，本集團的業務始終明顯有別於河南正商物業管理有限公司（正商發展間接全資擁有的公司，主要從事為住宅物業提供物業管理服務）的業務：

- (i) 本集團將僅向位於非住宅物業的銷售處及樣品房提供物業管理服務；
- (ii) 本集團將繼續側重滿足企業實體的需求，致力於向物業開發商提供優質服務以促進其於銷售處及樣品房的銷售；及
- (iii) 河南正商物業管理有限公司並無提供銷售處及樣品房物業管理服務。

黃女士乃最終擁有永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約66.76%的一項全權信託的財產授予人及保護人，而張女士乃黃女士之女，因此，作為本公司非執行董事的張女士被視為於補充協議、該等交易及經修訂年度上限擁有重大權益，彼已就批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的本公司董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於任何補充協議擁有重大權益及須就批准任何補充協議、該等交易及經修訂年度上限的本公司董事會決議案放棄投票。

有鑒於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事（構成獨立董事委員會，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）以及張女士（已就此放棄投票））認為，補充協議及該等交易的條款以及經修訂年度上限：(i)於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)乃屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

內部控制

本公司已設立多項內部控制措施，以監督物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在提供物業管理及增值服務前，市場部須取得地方政府及／或相關監管機構所制定有關物業管理費的標準費用或定價指引（如有）以及相關物業管理及增值服務的現行市價。此外，市場部檢查本集團近期向獨立第三方提供的物業管理及增值服務，以確保提供予正商集團的價格及條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款；
- (ii) 本公司已委託熟悉本集團財務及業務營運的財務總監監督物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能被超過；
- (iii) 獨立非執行董事對物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般商業條款訂立，以及是否依據物業管理總框架協議（經補充協議修訂）按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；及
- (iv) 本公司的外部核數師根據上市規則對物業管理總框架協議（經補充協議修訂）及其項下擬進行的交易進行年度審核。

有關本集團、永鑽集團及正商實業集團的資料

本集團主要從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。

據董事所知，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，正商實業集團主要從事物業開發、物業投資、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資業務。

上市規則的涵義

張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約66.76%乃由張女士的母親黃女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。因此根據上市規則第14A.07(4)條永鑽集團及正商實業集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

除永鑽集團及正商實業集團（為張女士的聯繫人）外，於本公告日期，正商發展為張女士間接持有30%控制權益的公司。因此，如本公司日期為2020年2月25日的招股章程所披露，該等交易已根據上市規則第14A.81條，按照物業管理總框架協議由本集團與永鑽、正商發展及正商實業（為互相關連方）訂立的基準合併計算。

與正商發展的年度上限及 與永鑽及正商實業的經修訂年度上限 截至12月31日止年度

	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
永鑽物業管理總框架協議	24.0	42.0	45.5
正商發展物業管理總框架協議	3.0	3.0	3.5
正商實業物業管理總框架協議	21.0	66.0	66.0
經修訂年度上限總額	48.0	111.0	115.0

鑒於本集團根據物業管理總框架協議（經補充協議修訂）提供的物業管理及增值服務的經修訂年度上限總額的一項或多項適用百分比率超過25%，且經修訂年度上限總額超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A章補充協議、該等交易及經修訂年度上限構成本公司的持續關連交易，須遵守重新刊發公告、通函及經獨立股東批准的規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限尋求獨立股東批准。

於本公告日期，榮珀發展有限公司(控股股東及張女士的聯繫人)持有226,350,000股股份，佔本公司全部已發行股本約56.59%，擁有與補充協議、該等交易及經修訂年度上限有關的重大權益，須於股東特別大會上就本公司批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於補充協議、該等交易及經修訂年度上限擁有重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准任何補充協議、該等交易及經修訂年度上限的決議案放棄投票。

本公司已設立獨立董事委員會以考慮補充協議、該等交易及經修訂年度上限，並就補充協議、該等交易及經修訂年度上限是否屬公平合理，是否按一般或更優商業條款及是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2020年9月18日或之前向股東寄發一份通函，內容乃關於(其中包括)(a)有關補充協議、該等交易及經修訂年度上限的進一步詳情；(b)建泉融資就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而發出的推薦建議函件；及(d)股東特別大會通告。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	興業物聯服務集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限
「永鑽」	指	永鑽環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「永鑽集團」	指	永鑽及其附屬公司
「永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於2020年2月18日就本集團向永鑽集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「永鑽補充協議」	指	本公司與永鑽於2020年8月28日就永鑽物業管理總框架協議訂立的補充協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，獨立非執行董事包括徐春先生、馮志東先生及周勝先生，成立的目的是就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，根據證券及期貨條例可於香港從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除榮珀發展有限公司以外的股東

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司
「上市日期」	指	2020年3月9日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理總框架協議」	指	永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議
「黃女士」	指	黃燕萍女士，張女士的母親
「張女士」	指	張惠琪女士，本公司非執行董事及控股股東
「非住宅物業」	指	並非住宅物業的物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理及增值服務」	指	向正商集團提供的物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務，以及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等，乃按照本公告「補充協議」一段「主要條款」分段所載修訂
「住宅物業」	指	根據房產證於指定僅作住宅用地用途或住宅及配套商業用地用途土地上建造的物業，根據建設項目規劃許可證，當中住宅用途應佔總建築面積70%或以上
「經修訂年度上限」	指	截至2022年12月31日止三個財政年度各年，永鑽集團及正商實業集團就相關物業管理及增值服務而應付本集團的建議經修訂最高年度交易金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司的股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「補充協議」	指	永鑽補充協議及正商實業補充協議
「該等交易」	指	永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議經補充協議修訂後擬進行的交易
「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，一家於中國成立的有限公司
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於2020年2月18日就本集團向正商發展集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「正商實業」	指	正商實業有限公司(一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，股份代號：185)
「正商實業集團」	指	正商實業及其附屬公司
「正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於2020年2月18日就本集團向正商實業集團提供物業管理及增值服務訂立的協議

「正商實業 補充協議」	指	本公司與正商實業於2020年8月28日就正商實業物業管理總框架協議訂立的補充協議
「正商集團」	指	永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團
「%」	指	百分比

承董事會命
興業物聯服務集團有限公司
主席兼行政總裁
朱杰

香港，2020年8月28日

於本公告日期，董事會包括一名執行董事：朱杰先生；三名非執行董事：張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；及三名獨立非執行董事：徐春先生、馮志東先生及周勝先生。